



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

9. zasedání zastupitelstva města dne: 27.10. 2011

Bod pořadu jednání:

Věc: Vavřincův Vrch s.r.o. - žádost o úpravu smluvního vztahu

Zpracoval: Dagmar Salomonová

odbor, oddělení: odbor rozvojových projektů

telefon: 485 24 3579

Schválil: vedoucí oddělení -

vedoucí odboru Ing. Tomáš Kubica, vedoucí odboru rozvojových projektů

Projednáno: v radě města dne 30.08.2011

Poznámka:

Předkládá: Lukáš Martin
náměstek primátorky města

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

uzavření Dodatku č. 4 ke Smlouvě o nájmu a koupi najaté věci č.j. 7003/06/0180 uzavřené se společností Vavřincův vrch s.r.o., tř. Dr. M. Horákové 413/9a, Liberec IV, IČ: 28718968, kterým se

- termín pro předložení pravomocného stavebního povolení 31.5.2011 nahrazuje novým termínem 30.6.2013 včetně všech na toto datum navazujících smluvních termínů,
- podmínka uplatnění práva na koupi najatých pozemků po dokončení podzemního parkoviště se nahrazuje právem nájemce uplatnit právo na koupi najatých nemovitostí po získání pravomocného stavebního povolení.

Důvodová zpráva

V září 2006 zastupitelstvo města schválilo investiční záměr výstavby polyfunkčního objektu (obchodní, administrativní, bytové a garážové plochy) v prostoru mezi ulicemi Frýdlantská, Sokolská a Stará Sokolská (pod Českou správou sociálního zabezpečení) dle předložené objemové studie, zpracované architektonickou kanceláří KŘIVKA s.r.o., Praha 3, Sabinova 3.

Smluvním partnerem města se stala společnost HANE Interiér, spol. s r.o. a schválená majetkoprávní operace byla ošetřena uzavřením smlouvy o nájmu a koupi najaté věci.

Základní podmínky uzavřené smlouvy byly následující:

- smluvní vztah uzavřen na dobu určitou do 31.12.2008
- celková kupní cena pozemků ve výši 3.000,-- Kč/m² (z toho 500,-- Kč/m² činí jednorázové nájemné splatné při podpisu smlouvy a 2.500,-- Kč/m² činí vlastní kupní cena).
- uplatnění práva na koupi stavbou zastavěných pozemků nájemci vznikne po úhradě nájemného a kupní ceny, doložení GOP a dokončení podzemního parkoviště.
- součástí smlouvy o nájmu a koupi najaté věci je dále povinnost investora na své náklady zajistit rekonstrukci přilehlé komunikace Stará Sokolská v návaznosti na připravovanou výstavbu kruhové křižovatky v ul. Sokolská, včetně chodníků a parkové úpravy v prostoru vjezdu do podzemního parkoviště dle předložené objemové studie.

V následujícím období se společnost HANE Interiér, spol. s r.o. opakovaně obrátila na odbor rozvojových projektů se žádostí o projednání změn v uzavřené smlouvě, které se týkaly posunutí smluvních termínů a dále pak celkové úpravy původního investičního záměru (nově zpracovaná architektonická studie) + žádost nájemce o převedení smluvního vztahu ze společnosti HANE Interiér, spol. s r.o. na účelově založenou společnost Vavřincův Vrch s.r.o., a to zejména z důvodu zajištění financování vlastní výstavby (požadavek peněžních ústavů, aby projekt výstavby byl oddělen od jiných projektů společnosti HANE Interiér, spol. s r.o., jakožto mateřské společnosti).

Aktuální stav uzavřené Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci čj. 7003/06/0180 je ošetřen Dodatkem č. 3. včetně úplného znění smlouvy, tak jak vyplývá ze znění dodatků č. 1., 2. a 3. (viz. příloha č. 3.).

Dopisem ze dne 19.10.2011 společnost Vavřincův Vrch s.r.o. opětovně požádala město o přijetí změny :

1. smluvních termínů, konkrétně se jedná o nahrazení termínu pro získání pravomocného stavebního povolení ze současného data 31.5.2011 datem 30.6.2013 včetně všech na toto datum navazujících termínů. Důvodem je zastavené stavební řízení, vzhledem k tomu, že společnost Vavřincův vrch s.r.o. nedoložila podklad dle bodu 2. Výzvy Stavebního úřadu ze dne 16.3.2011, tj. „palivový příslib ČEZ Distribuce a.s. pro objekt“. (Pozn.: bod č. 1. Výzvy týkající se „vyjádření MML odboru dopravy ke stavbě“ byl splněn – viz příloha). ČEZ Distribuce, a.s. svým vyjádřením ze dne 26.1.2011 sice udělila příslib poskytnutí kapacity elektrické energie, ale stavební úřad požaduje doložení uzavřené smlouvy o

smlouvě budoucí na odběr elektrické energie, kterou se však společnosti Vavřincův Vrch, s.r.o. dosud nepodařilo získat a v této věci stále vede s ČEZ a.s. jednání.

Nesplnění podmínky smlouvy, aby „k datu 31.5.2011 předložil nájemce pravomocné stavební povolení“ zakládá pronajímateli, tj. městu, právo od uzavřené smlouvy odstoupit (bod 4.7. smlouvy).

Vzhledem k tomu, že je zřejmé, že pokud by nenastala výše uvedená situace s připojením nového objektu na el. energii, byl by termín stanovený pro získání stavebního povolení splněn, doporučujeme žádosti společnosti Vavřincův Vrch, s.r.o. týkající se prodloužení termínu pro získání stavebního povolení a termínu doby určité vyhovět,

2. sjednané podmínky pro uplatnění práva na koupi najatých pozemků. Stávající smlouva stanoví, že nájemce je oprávněn koupit najaté pozemky během trvání smlouvy, nejdříve však po dni, kdy doložil zpracovaný geometrický plán (předmětem prodeje jsou dle bodu 6.2. smlouvy pouze pozemky, nebo jejich části zastavěné novou stavbou polyfunkčního objektu), uhradil celou výši nájemného a celou výši kupní ceny a současně po dni, kdy bude dokončena stavba podzemního parkoviště. Společnost Vavřincův vrch s.r.o. navrhuje, aby podmínka na dokončení stavby podzemního parkoviště byla vypuštěna a nahrazena získáním pravomocného stavebního povolení. Jištění této smluvní úpravy společnost Vavřincův vrch navrhuje smluvně ošetřenou možností města požadovat zpětný odkup nemovitostí za stejnou kupní cenu, za jakou je prodalo společnosti Vavřincův vrch s.r.o. pokud do 5ti let ode dne získání stavebního povolení nebude stavba realizována a předkupní právo města v případě prodeje pozemků dalšímu subjektu.

Přílohy :

- Příloha č. 1. Žádost společnosti Vavřincův vrch s.r.o. včetně výzvy SÚ k žádosti o stavební povolení + vyjádření ČEZ a.s. a odboru dopravy MML k projektové dokumentaci
- Příloha č. 2. Kopie uzavřeného Dodatku č. 3. včetně platného znění smlouvy
- Příloha č.3. Návrh nové výstavby – zakres do fotografie